

FR_GERICHTE 102 2020 59 vom 29. April 2020

FR Kantonsgericht, 2020-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2020_59

FR: FR_GERICHTE 102 2020 59 du 29 avril 2020

IT: FR_GERICHTE 102 2020 59 del 29 aprile 2020

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal

Erwägungen

E. 1.1

La décision attaquée, qui porte sur l'expulsion de locataires, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 du Code de procédure civile (CPC). La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC). La décision attaquée n'ayant pas mentionné de valeur litigieuse, il incombe à la Cour de l'apprécier, conformément à l'art. 91 al. 2 CPC. En l'espèce le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion sont données dans une procédure fondée sur l'art. 257 CPC. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, en pareil cas, la valeur litigieuse de l'expulsion correspond au dommage prévisible causé par le retard au cas où les conditions d'une évacuation selon la procédure de l'art. 257 CPC ne seraient pas réalisées (cf. arrêt TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2 non publié in ATF 138 III 620; arrêt TF 5A_645/2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.1). Le dommage consiste donc dans le montant des loyers ou de la valeur d'usage hypothétique pendant la durée nécessaire pour obtenir une décision d'expulsion selon la procédure ordinaire. En l'espèce, la Cour retient qu'en règle générale, une décision d'expulsion selon la procédure ordinaire peut être obtenue dans un délai de 8 mois. L'appelant étant contractuellement tenu de payer un loyer mensuel brut total de CHF 2'300.- (cf. appel ch. IV, p. 3 ; réponse ad 6, p. 4), la valeur litigieuse se monte à CHF 18'400.-; partant, la voie de droit ouverte contre la décision de la Présidente du 3 avril 2020 est l'appel (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse est supérieure à CHF 15'000.- si bien qu'un recours en matière civile peut être introduit au Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 51 al. 1 let. a, 74 al. 1 let. a LTF).

Tribunal cantonal TC Page 4 de 9

E. 1.2

La décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (cas clair; art. 257 CPC). La décision motivée ayant été notifiée aux appelants le 6 avril 2020, le recours, interjeté le 15 avril 2020, l'a été dans le délai légal de dix jours (art. 314 al. 2 CPC).

E. 2.1

La Présidente a considéré que tant la situation factuelle que la situation juridique étaient claires. Elle a retenu que les parties ont convenu, lors de l'audience de conciliation du 20 novembre 2019, que leur contrat de bail prenait définitivement fin le 31 mars 2020 au plus

tard sans possibilité de prolongation. Or, les locataires ont clairement indiqué qu'ils ne quitteraient pas les lieux à la date en question en raison de la crise sanitaire actuelle et des mesures prises par le Conseil fédéral et n'ont pas libéré les lieux à la date en question à 14.00 heures, de sorte qu'il était ainsi fortement à craindre qu'ils ne respecteraient pas l'engagement qu'ils ont pris le 20 novembre 2019 au sujet de la restitution de l'objet loué pour le 31 mars 2020. La Présidente a donc considéré que le dépôt de cette requête d'expulsion était clairement justifié. La Présidente n'a en outre pas suivi l'argumentation des locataires selon laquelle la situation tant juridique que factuelle n'est pas claire compte tenu des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre la propagation du Covid-19, qui évoluent régulièrement en fonction de l'état de la situation, et du fait qu'il sied d'établir l'état de santé des locataires et de leur fille ainsi que toutes les conditions d'hygiène et de déménagement pour pouvoir déterminer si une expulsion est envisageable. Elle a relevé que ces circonstances ne sauraient remettre en question la validité de la convention passée entre les parties le 20 novembre 2019 et que le contrat de bail a définitivement pris fin le 31 mars 2020. La Présidente a ainsi retenu que les conditions du cas clair étaient manifestement remplies en l'espèce, de sorte que la requête d'expulsion fondée sur la procédure sommaire du cas clair devait être admise.

E. 2.2

Les appelants font griefs à l'autorité intimée d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé le droit en concluant de manière erronée que les conditions du cas clair étaient réunies. Ils soutiennent que la Présidente a omis de tenir compte de l'état de santé de la famille et des relations étroites entretenues par l'épouse et la fille du couple avec des personnes contaminées par le Coronavirus. Ils relèvent que B. _____ souffre d'une toux chronique, que A. _____ effectue un stage à la Clinique générale, à Fribourg, durant lequel elle est en contact avec des personnes infectées par le Coronavirus, et que la fille du couple a été rapatriée d'urgence dans un vol où l'un des passager a été testé positif au Coronavirus. Ils soutiennent que compte tenu de la situation de pandémie, il apparaît insensé que ces éléments n'aient pas été pris en compte. Les conditions de déménagement et la configuration des lieux n'ont également pas été considérées dans l'analyse de la situation alors que les directives du Conseil fédéral imposent des règles strictes en raison du Covid-19. Ils soulignent que vu la santé fragile de B. _____ et le statut de porteuses potentielles du virus de l'appelante et de sa fille, le respect des conditions d'hygiène imposées par la Confédération lors d'un déménagement est fortement compromis. De plus, il apparaît épineux de trouver une entreprise de déménagement dans de telles conditions. La situation de fait n'est donc, selon les appelants, pas claire. Les appelants soutiennent également que la situation juridique n'est pas évidente en raison de la pandémie du Coronavirus et des multiples directives émises et modifiées par la Confédération et les cantons, lesquelles doivent être prises en compte dans l'examen de la situation.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 9 Les appelants allèguent aussi que le cas clair ne trouve pas application car le pouvoir d'appréciation du juge est grand en l'espèce puisque les circonstances exceptionnelles liées au Covid-19 imposent une attitude tolérante face à l'expulsion d'une famille dont l'un des membres est une personne à risque.

E. 2.3

A teneur de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et

que la situation juridique est claire. La procédure du cas clair permet d'obtenir rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC s'appliquent. Le juge ne peut refuser de se saisir lorsque les conditions en sont remplies (CPC-BOHNET, art. 257 n. 23 et références citées ; JdT 2011 III 146 consid. 5 a bb). De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également, s'il l'est, lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959 ; BOHNET, Le droit du bail en procédure civile suisse, in 16ème Séminaire du droit du bail, 2010, n. 42 p. 15), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces, d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus. Une situation juridique est claire si la norme invoquée s'applique au cas concret et déploie ses effets de manière évidente sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. Si l'appréciation de la norme laisse une marge d'appréciation au tribunal ou lui permet de trancher en équité ou l'invite à apprécier la bonne foi des parties, la situation juridique n'est pas claire (LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 244 et les références citées). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses objections pour que le juge n'entre pas en matière; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes. Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens – objections ou exceptions – qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexes que la protection doit être refusée. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat (JdT 2011 III 146 consid. 5 a bb et réf. citées). Si les moyens du défendeur ébranlent la conviction du juge, celui-ci doit déclarer la demande irrecevable. Il suffit – mais il faut -, pour nier le cas clair, que le défendeur fasse valoir des objections motivées et concluantes que les faits ne permettent pas de réfuter de manière immédiate et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge (ATF138 III 620 consid. 5.1.1 al. 4 et références citées). Ainsi le fait d'avancer des arguments devant le juge saisi de la cause sans proposer le moindre indice à leur appui ne remet pas en cause la voie du cas clair (BOHNET, Le défendeur et le cas clair, newsletter bail.ch décembre 2012 p. 2 in fine).

E. 2.4

En l'espèce, comme l'a relevé à juste titre la première juge, les parties ont convenu, lors de l'audience de conciliation du 20 novembre 2019, que leur contrat de bail prenait définitivement fin le 31 mars 2020 au plus tard sans possibilité de prolongation, de sorte que les locataires auraient dû quitter la villa qu'ils louaient à cette date au plus tard. Or, les locataires ont refusé de quitter les locaux à la date convenue en raison de la crise sanitaire actuelle et des mesures prises par le Conseil fédéral.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 Contrairement à ce que soutiennent les appelants, les conditions du cas clair sont bien remplies. En effet, l'état de fait justifiant l'application de la procédure du cas clair a facilement été prouvé par la transaction judiciaire passée par les parties. Il en va de même de la situation juridique qui est limpide. S'agissant de l'existence de l'état de pandémie liée au Coronavirus et des mesures qui ont été prises par la Confédération, cela ne rend pas la procédure sommaire du cas clair inapplicable. En effet, les mesure d'exception ordonnées par le Conseil fédéral ne font nullement obstacle aux

déménagements ni à une éventuelle expulsion de locataires. Le 20 mars 2020, le Conseil d'Etat fribourgeois a publié un communiqué de presse dans lequel il est indiqué que les déménagements sont autorisés mais qu'il est nécessaire de respecter strictement les règles ordonnées par les autorités, soit de rester à distance les uns les autres (environ deux mètres), de se laver soigneusement et régulièrement les mains, d'éviter dans la mesure du possible le regroupement de plus de 5 personnes, et de rester à la maison en cas de toux ou de fièvre. Le Conseil fédéral a ensuite expressément réglé cette question dans son ordonnance sur l'atténuation des effets du coronavirus en matière de bail à loyer et de bail à ferme du 27 mars 2020 (RS 221.213.4 ; art. 1), en disposant que les déménagements étaient autorisés à condition de respecter les directives de l'Office fédéral de la santé publique (OFSP). Il a précisé, dans son communiqué de presse du même jour, que les entreprises de déménagement et les gérants d'immeubles assurent qu'ils sont en mesure de respecter ces directives (cf. communiqué de presse de la Confédération du 27 mars 2020). Ainsi, les appelants ne peuvent déduire aucune difficulté de la situation extraordinaire de pandémie liée au Covid-19 puisque les déménagements sont possibles et autorisés et que les entreprises de déménagement sont en mesure de les effectuer en respectant les règles établies par l'OFSP, ce qui ressort clairement de l'ordonnance du Conseil fédéral et des communiqués de presse précités. Les entreprises de déménagement prendront les mesures nécessaires pour respecter les règles d'hygiène et de distanciation sociale, en mettant notamment des gants et des masques. Il est par ailleurs erroné de prétendre qu'il est impossible de trouver une entreprise de déménagement durant cette période puisque le nouveau locataire de l'intimé en a trouvé une qui était disposée à effectuer son déménagement et était à disposition au besoin pour effectuer celui des appelants le 4 avril dernier notamment. Dans ce contexte, le fait que B. _____ souffre d'une toux chronique ne constitue pas un obstacle au déménagement. En effet, les directives de distanciation sociale de l'OFSP devront être respectées durant le déménagement, précautions qui permettent à B. _____ de limiter les risques qu'il soit contaminé par le Covid-19. Rien n'empêche en outre B. _____ de renoncer à être présent au moment où les déménageurs viendront chercher à l'ancien domicile puis livrer les meubles et les cartons au nouveau domicile, afin d'écartier tout risque de contamination. Il est ici relevé qu'un déménagement se déroule en plusieurs phases, notamment dans un premier temps celle de l'emballage des petits objets, laquelle peut se faire sur une certaine durée et en l'absence des déménageurs externes. Durant cette phase, aucun risque supplémentaire n'est supporté par l'appelant. S'agissant de la fille des appelants, son rapatriement date maintenant de plusieurs semaines déjà de sorte qu'elle ne peut se prévaloir du fait qu'elle serait potentiellement porteuse du virus. Au demeurant, comme l'a déjà relevé la Présidente, aucune preuve ou pièce ne vient corroborer ces faits. Quant à l'appelante, il lui incombe également de respecter les règles émises par l'OFSP afin de limiter les risques de transmission du virus ; aucune autre exigence n'est imposée par le Conseil fédéral. Il n'est en outre pas nécessaire de considérer la configuration de la villa pour examiner si les distances sociales entre déménageurs peuvent être respectées dès lors qu'elle n'a aucune particularité par rapport aux multiples autres objets immobiliers se trouvant sur le marché qui empêcherait le respect des règles émises par l'OFSP. Rappelons que selon les

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 estimations du Conseil fédéral, environ 50'000 déménagements étaient prévus le 31 mars 2020, qui est un terme de déménagement officiel en beaucoup d'endroits. Que les déménageurs portent des combinaisons de protection n'a rien de particulier. Comme le relèvent les appelants, le Juge dispose certes d'une marge

d'appréciation, celle-ci trouve toutefois application dans le cadre de la fixation du délai d'expulsion et non pas dans l'appréciation de l'état de fait ou de la situation juridique, auquel cas le juge disposerait dans tous les cas d'une marge de manœuvre, ce qui rendrait à jamais inapplicable la procédure du cas clair en matière d'expulsion. Il ne faut pas confondre une procédure visant à obtenir une prolongation du bail avec la fixation d'un délai en cas de procédure d'expulsion. Il en découle que les allégations des appelants n'ont pas permis de remettre en cause ni l'état de fait basé sur des moyens de preuve immédiatement disponibles sur lequel est fondée la résiliation, ni la situation juridique parfaitement claire. Partant, c'est donc à bon droit que la Présidente a appliqué la procédure du cas clair.

E. 3.1

Subsidiairement, les appelants se plaignent d'une violation du principe de proportionnalité dans le prononcé de la mesure d'exécution de l'expulsion. Ils allèguent qu'il n'a pas été établi que le nouveau locataire de l'intimé aurait des difficultés de logement malgré la présence des appelants dans la villa. De plus, les appelants soutiennent qu'ils ont versé à l'intimé un montant comparable au loyer pour le mois d'avril 2020. Ils relèvent qu'il n'est pas non plus possible qu'ils aillent à l'hôtel puisque ces établissements sont fermés en raison de la pandémie et que cela mettrait leur santé en péril. Ainsi, ils sont d'avis qu'il apparaît disproportionné de leur impartir le délai fixé par la Présidente pour quitter et vider la villa et qu'il convient de leur laisser un délai au 1er mai 2020 pour ce faire.

E. 3.2

Les appelants invoquent des motifs humanitaires. De tels motifs peuvent – et doivent – être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (cf. ATF 117 Ia 336 consid. 2b ; arrêt TF 4A_207/2014 du 19 mai 2014, consid. 3.1). Du fait que les appelants refusent de quitter la villa de l'intimé, le nouveau locataire de l'intimé n'a pas pu emménager dans son nouveau logement à la date prévue, le 1er avril 2020, alors qu'il avait quitté son précédent logement pour emménager dans la villa le 1er avril 2020, organisé son déménagement et pris des engagements. Il a en outre dû trouver une solution temporaire pour se reloger, ce qui a dû engendrer des frais. De leur côté, les appelants ont bénéficié d'un délai supplémentaire de presque un mois depuis l'expiration du contrat de bail, ce qui aurait dû leur permettre de trouver sans autres une entreprise de déménagement œuvrant durant la période du Coronavirus. Ils auraient en outre parfaitement pu se loger à l'hôtel si leur nouveau logement n'était pas disponible avant le 1er mai 2020, certains hôtels étant ouverts et disposés à accueillir des clients en prenant les précautions sanitaires imposées par le Conseil fédéral, ce qui a par ailleurs dû être le cas du nouveau locataire de l'intimé qui n'a pas pu emménager aux dates convenues. Ils auraient également pu trouver un appartement provisoire disponible, méthode qu'ils ont du reste précisément conseillé au futur locataire d'utiliser pour respecter son obligation de limiter son dommage, expliquant, citations à l'appui dans leur détermination du 2 avril 2020 page 9, qu'il était aisé de trouver à l'heure actuelle un appartement pour quelques jours ou quelques semaines, que ce soit par l'intermédiaire d'un site de location ou même de l'USPI Fribourg.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 La Présidente n'a donc pas méconnu le principe de la proportionnalité en arrêtant, dans sa décision 3 avril 2020, le délai pour libérer les locaux le

premier jour ouvrable qui suit l'entrée en force de sa décision à midi - mais au plus tôt le lundi 20 avril 2020 à midi -, ou, en cas de prolongation des délais par le Conseil fédéral, au premier jour ouvrable qui suit la fin de la suspension à midi, avant d'autoriser le bailleur à requérir l'appui de la force publique pour procéder à leur évacuation. Il sied de relever que le Conseil fédéral n'a pas prolongé l'ordonnance sur la suspension des délais (173.110.4 du 20 mars 2020) Cependant, le délai fixé par la Présidente étant maintenant dépassé en raison de la durée du délai d'appel et de la durée inhérente à la procédure d'appel, il y a dès lors lieu de modifier le chiffre 3 du dispositif de la décision et de fixer au 1er mai 2020 à midi l'ultime délai imparti pour libérer la villa. Ce nouveau délai correspond intégralement aux conclusions subsidiaires des appelants. Les autres points du dispositif, hormis ceux relatifs aux frais, ne sont pas mis en cause par les conclusions subsidiaires et doivent être confirmés.

E. 4

L'ordre donné sous le ch. 3 ci-dessus l'est sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, qui a la teneur suivante : « Celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents sera puni d'une amende. ».

E. 4.1

Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 116 CPC et 130 LJ).

E. 4.2

Les frais comprennent les dépens de l'intimé. Ils sont fixés de manière globale (art. 64 al. 1 let. e RJ), en tenant compte notamment de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail nécessaire à l'avocat ainsi que de l'intérêt et de la situation économique des parties (art. 63 al. 2 RJ). Partant, l'indemnité globale due à C. _____ à titre de dépens pour l'instance d'appel est arrêtée à CHF 1'000.- (débours inclus), TVA en sus par CHF 77.-. la Cour arrête : I. L'appel est partiellement admis. Partant, la décision rendue par la Présidente du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine le 3 avril 2020 est réformée et prend la teneur suivante : 1. La requête d'expulsion et d'exécution déposée le 31 mars 2020 par C. _____ à l'encontre de A. _____ et B. _____ est partiellement admise. 2. Partant, l'expulsion de A. _____ et B. _____ ainsi que de tous les membres de leur famille et éventuels autres occupants de la villa sise à D. _____ qu'ils occupent est prononcée. 3. Un ultime délai expirant le 1er mai 2020, à midi, est fixé à A. _____ et B. _____ pour quitter et vider de tous les biens et objets s'y trouvant la villa sise à D. _____, qu'ils occupent.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9

E. 5

Passé ce délai et sans exécution de leur part, C. _____ est autorisé à avoir recours à la force publique à qui ordre est d'ores et déjà donné de procéder à l'exécution de la présente décision.

E. 6

Passé ce délai et sans exécution de leur part, C. _____ est autorisé à évacuer, avec l'aide de la force publique, les meubles encore présents dans la villa précitée et à les entreposer durant au moins 30 jours dans un garde-meubles dont l'adresse sera immédiatement

communiquée à A. _____ et B. _____.

E. 7

Les frais d'exécution sont mis à la charge de A. _____ et B. _____, solidairement entre eux. Ils seront avancés par C. _____.

E. 8

Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées pour autant que recevables.

E. 9

Les dépens alloués à C. _____ sont fixés globalement à CHF 1'130.85 (TVA 7.7% par CHF 80.85 comprise) et sont mis à la charge de A. _____ et B. _____, solidairement entre eux. Ces derniers supportent par ailleurs leurs propres dépens.

E. 10

Il n'est pas perçu de frais judiciaires. II. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de B. _____ et A. _____, solidairement entre eux. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. Une indemnité globale de CHF 1'077.-, TVA par CHF 77.- incluse, est allouée à titre de dépens à C. _____. III. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 29 avril 2020/say Le Vice-Président : La Greffière-rapporteure :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.